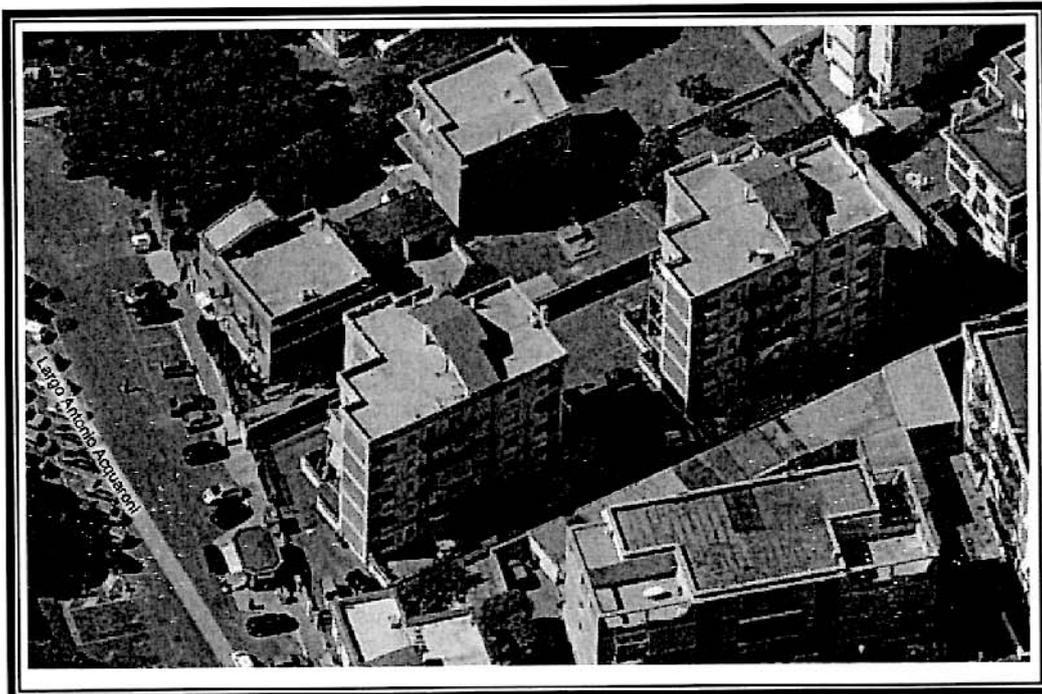




**Ministero della Difesa**  
**Direzione dei Lavori e del Demanio**  
**Ufficio Generale Dismissione Immobili**  
Piazza della Marina, 4 - 00196 Roma

## **RELAZIONE TECNICO - DESCRITTIVA**

**Alloggio codice ERM3226**  
**Largo Acquaroni n. 7/8, Pal. A - CIVITAVECCHIA (RM)**



## Indice

<i>Scheda riepilogativa</i>	Pag.3
<b>1. OGGETTO E SCOPO DELLA RELAZIONE</b>	Pag.4
<b>2. UBICAZIONE</b>	Pag.4
a. Ubicazione e accessibilità	Pag.4
b. Confini	Pag.5
<b>3. DESCRIZIONE E STATO DI MANUTENZIONE</b>	
a. Caratteri generali e tipologici	Pag.6
b. Struttura e finiture dell'edificio	Pag.12
c. Struttura e finiture dell'unità immobiliare	Pag.14
d. Impianti tecnologici dell'edificio	Pag.14
e. Impianti tecnologici dell'unità immobiliare	Pag.14
f. Stato manutentivo dell'edificio	Pag.14
(1) <i>Prospetti esterni</i>	Pag.14
(2) <i>Impianto elettrico comune (illuminazione delle scale e impianto citofonico)</i>	Pag.15
(3) <i>Copertura</i>	Pag.15
(4) <i>Scale e gli androni comuni</i>	Pag.15
(5) <i>Impianto di riscaldamento</i>	Pag.15
g. Stato manutentivo dell'unità immobiliare	
(1) <i>Pavimenti</i>	Pag.15
(2) <i>Pareti e soffitti</i>	Pag.15
(3) <i>Infissi interni</i>	Pag.16
(4) <i>Infissi esterni</i>	Pag.16
(5) <i>Impianto elettrico</i>	Pag.16
(6) <i>Impianto idrico e sanitario</i>	Pag.16
(7) <i>Impianto di riscaldamento</i>	Pag.16
h. Servitù attive e passive	Pag.16
<b>4. DATI CATASTALI</b>	Pag.17
<b>5. INQUADRAMENTO URBANISTICO ED EVENTUALI VINCOLI</b>	Pag.17
<b>6. CONSISTENZA (SUPERFICIE CONVENZIONALE)</b>	Pag.17
<b>7. SITUAZIONE LOCATIVA</b>	Pag.18
<b>ALLEGATO A</b>	I
<b>ALLEGATO B</b>	

### Scheda riepilogativa

<b>Data sopralluogo:</b>	
<b>Alloggio:</b>	<u>3226</u>
<b>Indirizzo:</b>	Largo Acquaroni n. 7/8, Pal. A – 00053 CIVITAVECCHIA (RM)
<b>Piano:</b>	<u>QUARTO</u> di edificio dotato di ascensore
<b>Descrizione:</b>	Alloggio al piano <b>quarto</b> , <b>interno 15</b> di una palazzina di cinque piani fuori terra di complessivi 10 alloggi. Il fabbricato ha struttura portante in calcestruzzo armato, tamponatura esterna in muratura e copertura piana praticabile.
<b>Esposizione ed esposizione</b>	L'unità non presenta particolari caratteristiche di panoramicità, né tantomeno il fabbricato si trova in posizione di particolare pregio e le caratteristiche di posizione ed esposizione non si discostano da quelle medie della zona di riferimento.
<b>Data di costruzione dell'edificio:</b>	<u>circa 1963</u>
<b>Consistenza unità immobiliare:</b>	<u>103,00 mq /</u>
<b>Attuale uso unità immobiliare:</b>	<u>libero</u>
<b>Stato di manutentivo e conservativo dell'unità immobiliare:</b>	<u>MEDIOCRE</u>
<b>Stato di manutentivo e conservativo dell'edificio:</b>	<u>PESSIMO</u>

FOGLIO	PART.	SUB.	Z.C.	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA
24	2116	522	3	A/2	3	5 VANI
24	2116	527				POSTO AUTO SCOPERTO

## 1. OGGETTO E SCOPO DELLA RELAZIONE

Con riferimento alle attività previste dall'art.6 comma 5 del D.M. n. 112 del 18/05/2010 "Regolamento per l'attuazione del programma pluriennale per la costruzione, l'acquisto e la ristrutturazione di alloggi di servizio per il personale militare, di cui all'art. 2, comma 629, della Legge 24/12/2007 n. 244" e s.m.i., il presente documento contiene la descrizione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ai fini della determinazione del valore di mercato, dell'unità immobiliare (codice identificativo Ministero della Difesa 3226) sita al **Piano quarto** della Palazzina A, ubicata in Largo Acquaroni n. 7/8 nel Comune di Civitavecchia - Provincia di Roma. All'unità immobiliare è associato, come pertinenza, un posto auto scoperto.

## 2. UBICAZIONE

### a. Ubicazione e accessibilità

L'edificio, in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di valutazione, è sito in una zona semicentrale del quadrante Sud-Est della città di Civitavecchia, prossimo alle principali linee di trasporto urbano ed a pochi isolati di distanza dal parco cittadino.

Il quartiere si articola lungo Via Lepanto, una delle principali vie di comunicazione che attraversa da nord a sud la città di CIVITAVECCHIA.

Il contesto urbano in cui si colloca l'edificio è tipicamente residenziale; in prossimità dell'immobile in parola vi è la caserma PIAVE.

La zona è dotata di tutti i servizi essenziali quali istituti bancari, attività commerciali di vario tipo, ipermercati, mercato rionale, scuole materne, elementari, medie e superiori, asili nido, e centri sportivi. La stazione di CIVITAVECCHIA CENTRALE è nelle immediate vicinanze; il casello autostradale dell'autostrada A12 ROMA-CIVITAVECCHIA è a circa 4 Km.

L'unità immobiliare in questione non presenta particolari caratteristiche di panoramicità e le caratteristiche di posizione ed esposizione non si discostano da quelle medie della zona di riferimento.

Fig.1 - Mappa della città da cui si evince la posizione di prossimità dell'immobile alle principali arterie stradali.







Foto 5 - Fotografia aerea del fabbricato

### 3 DESCRIZIONE E STATO DI MANUTENZIONE

#### a. Caratteri generali e tipologici

L'edificio, la cui epoca di costruzione risale agli anni '60, è del tipo isolato con 5 piani fuori terra a scala unica. L'immobile, dotato di ascensore. Il fabbricato fa parte di un comprensorio di cui fa parte anche la palazzina A, l'accesso al comprensorio avviene da Largo Acquaroni per il tramite di un cancelletto pedonale e un cancello di dimensioni maggiori per l'ingresso delle auto.

Nella corte interna, comune anche alla palazzina B (foto da nr.6 a nr.16), sono presenti i posti auto scoperti.



Foto 6

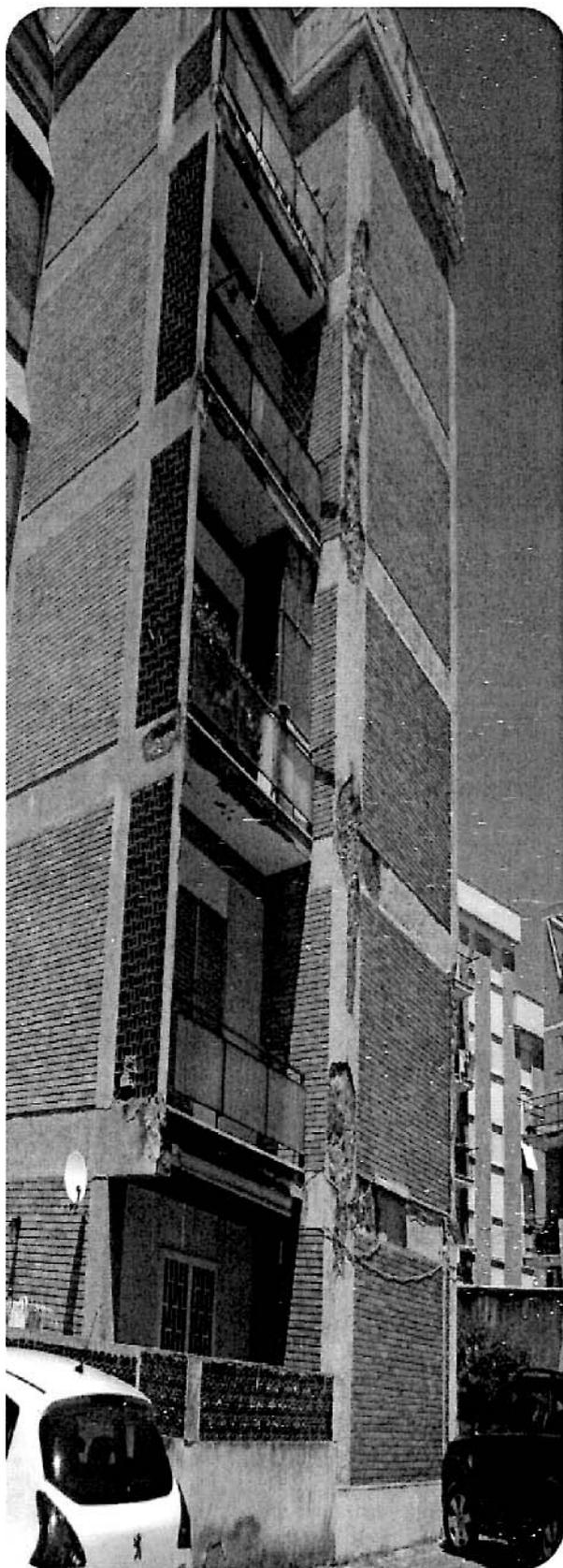


Foto 7 - Vista lato sud-est del fabbricato A

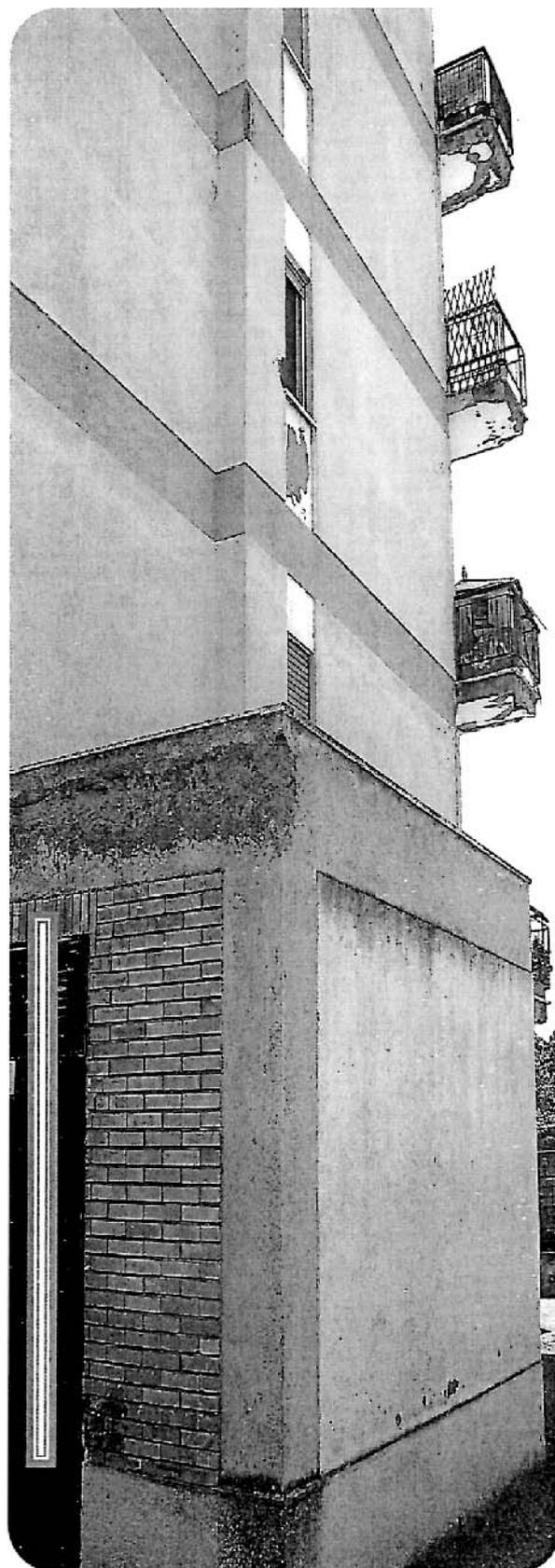


Foto 8 - Vista lato nord del fabbricato B

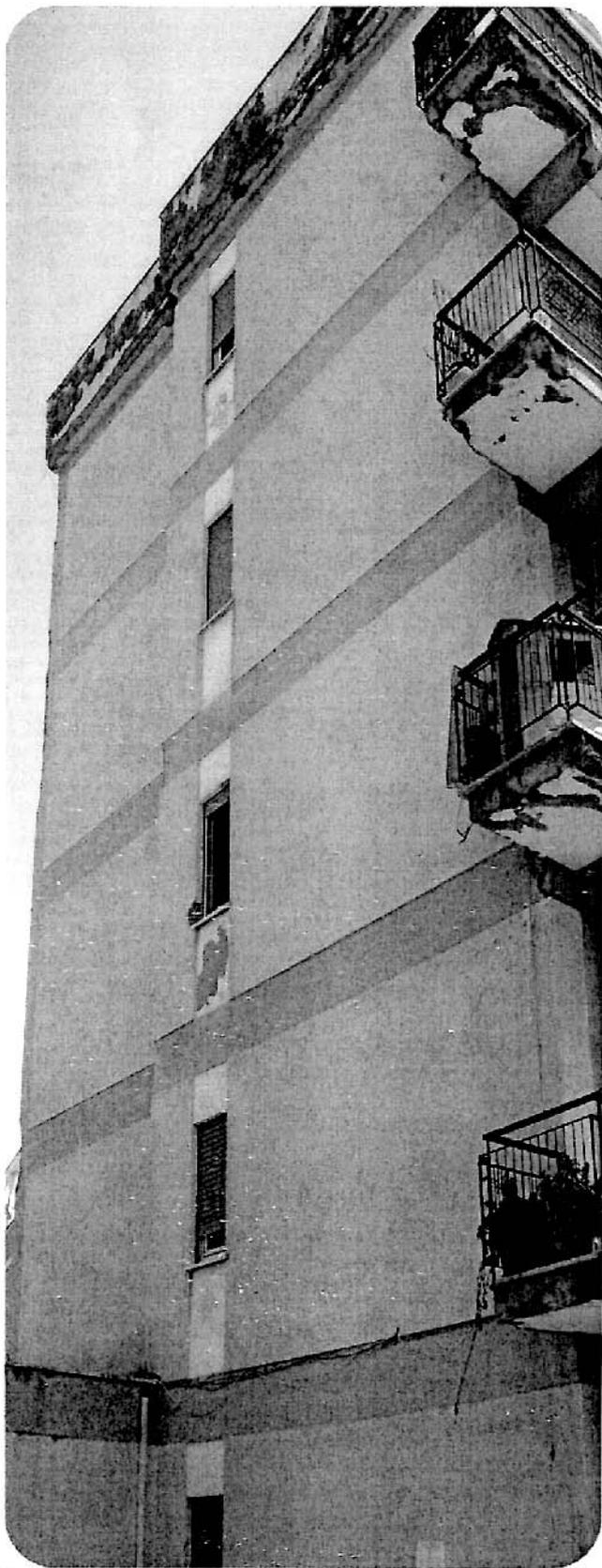


Foto 9 - Vista lato nord-ovest del fabbricato B

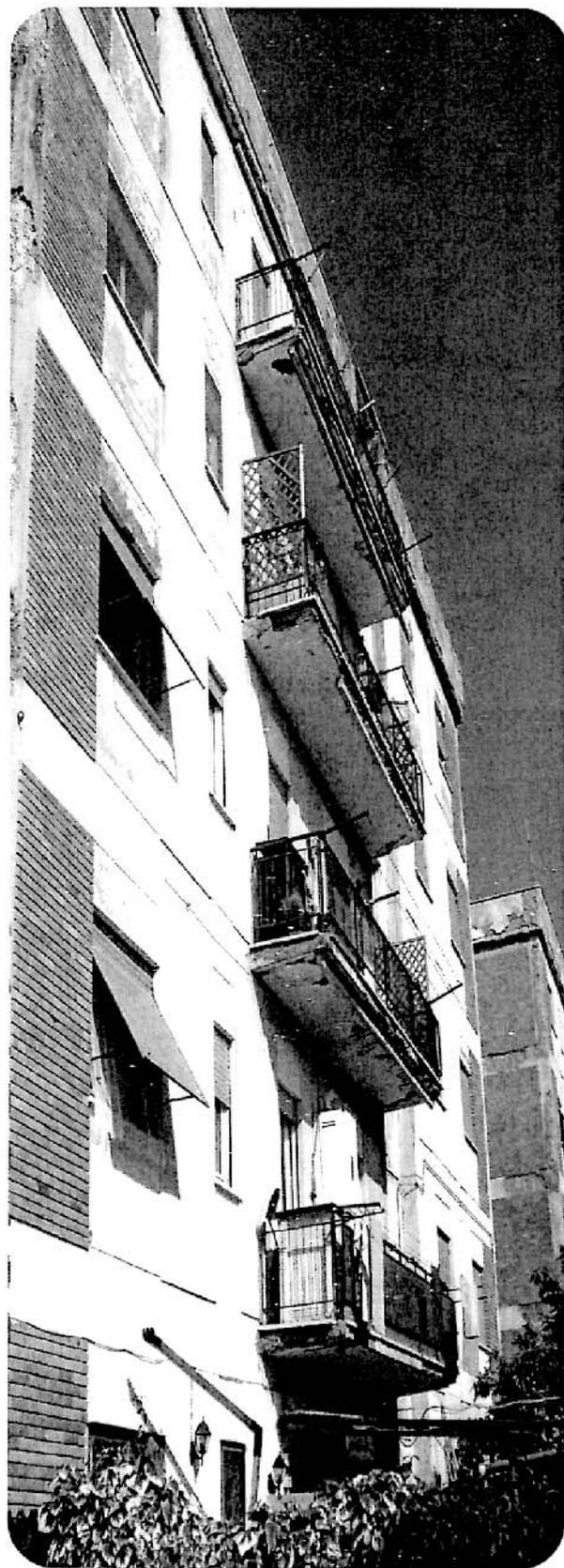


Foto 10 - Vista lato sud del fabbricato A



Foto 11 - Vista lato nord-ovest del fabbricato A

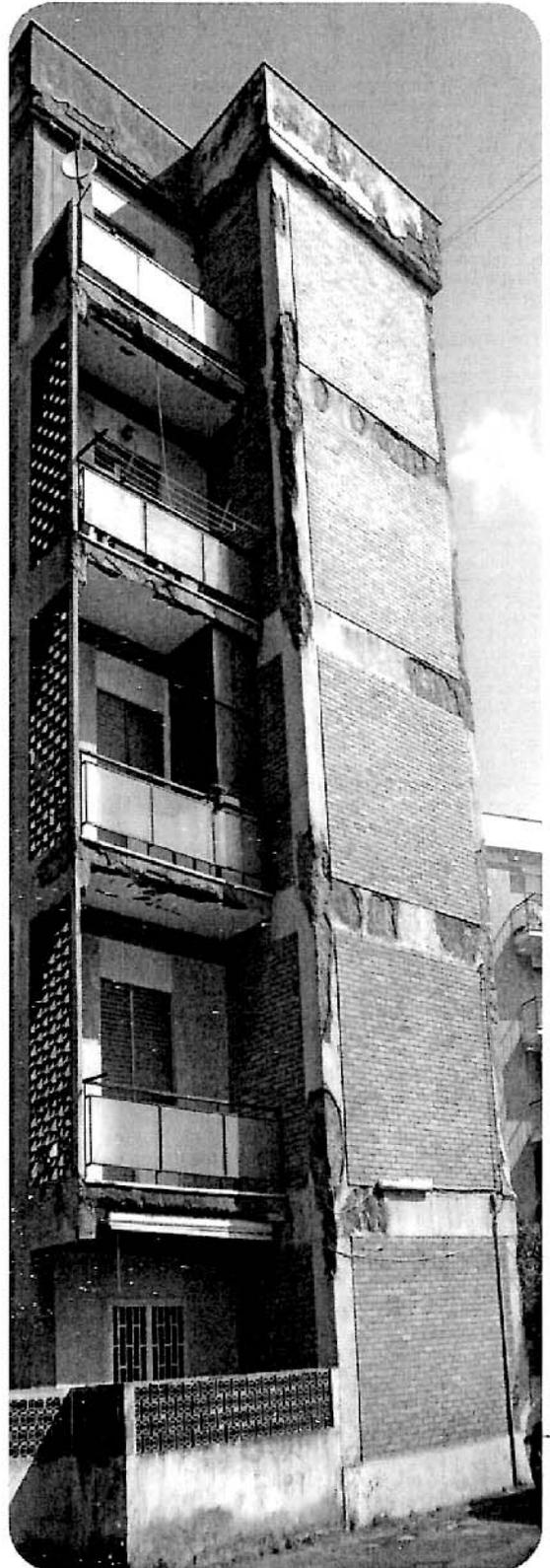


Foto 12 - Vista lato sud del fabbricato A



Foto 13 - Vista lato sud dei fabbricati A e B

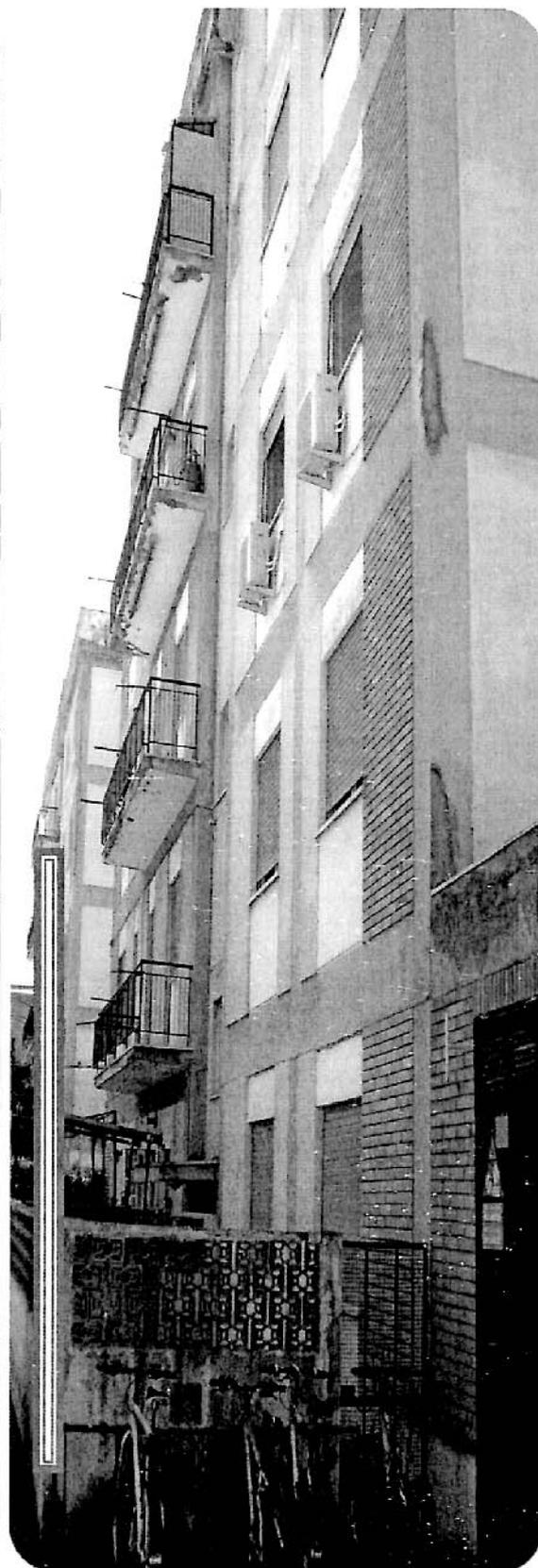


Foto 14 - Facciate principali fabbricati A e B



Foto 15 - Vista lato nord-ovest fabbricati A e B

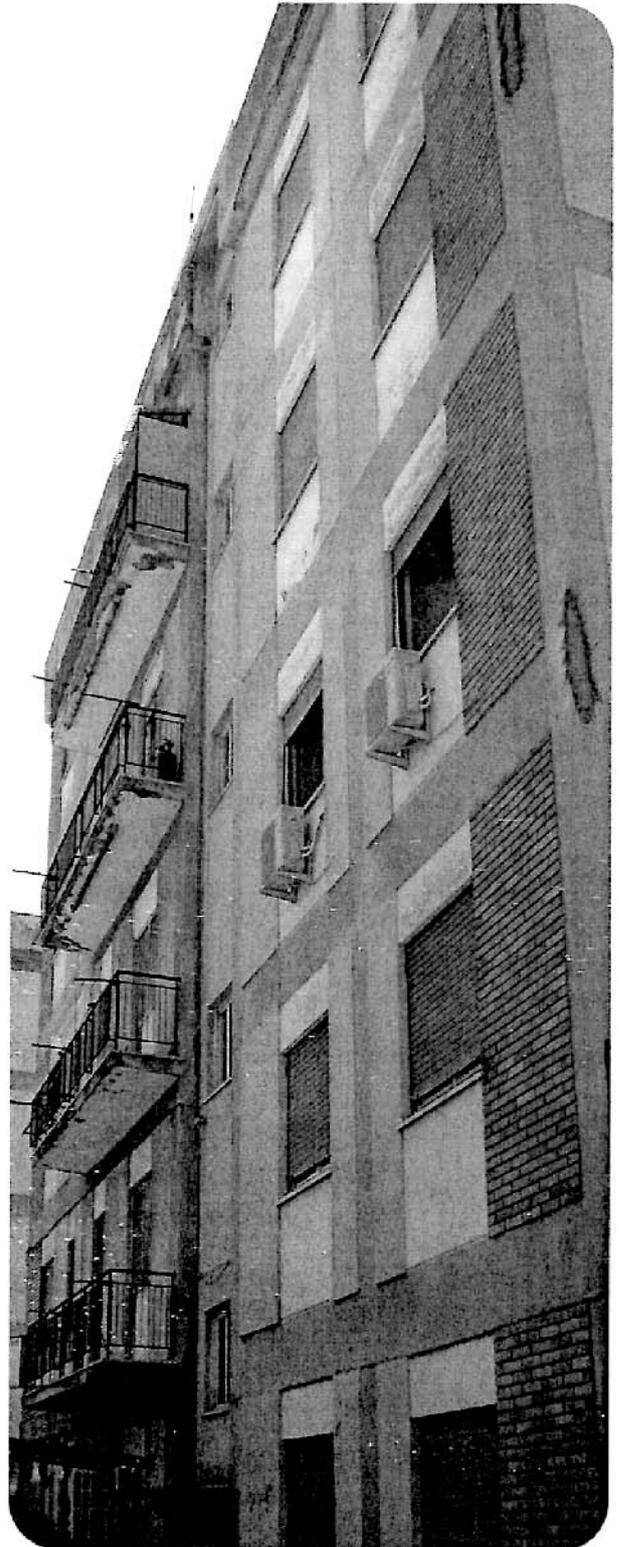


Foto 16 - Vista lato nord del fabbricato B

### **b. Struttura e finiture dell'edificio**

L'edificio è una tipica palazzina degli anni '60 con struttura portante in calcestruzzo armato e tamponature esterne in muratura; il copriferro delle strutture portanti si presenta in evidente stato di degrado con cospicui e visibili distacchi localizzati. La copertura è piana (vds foto da 17 – 21), con pavimentazione a marmette e si presenta deteriorata con evidente perdita di continuità e problemi di tenuta.



Foto 17

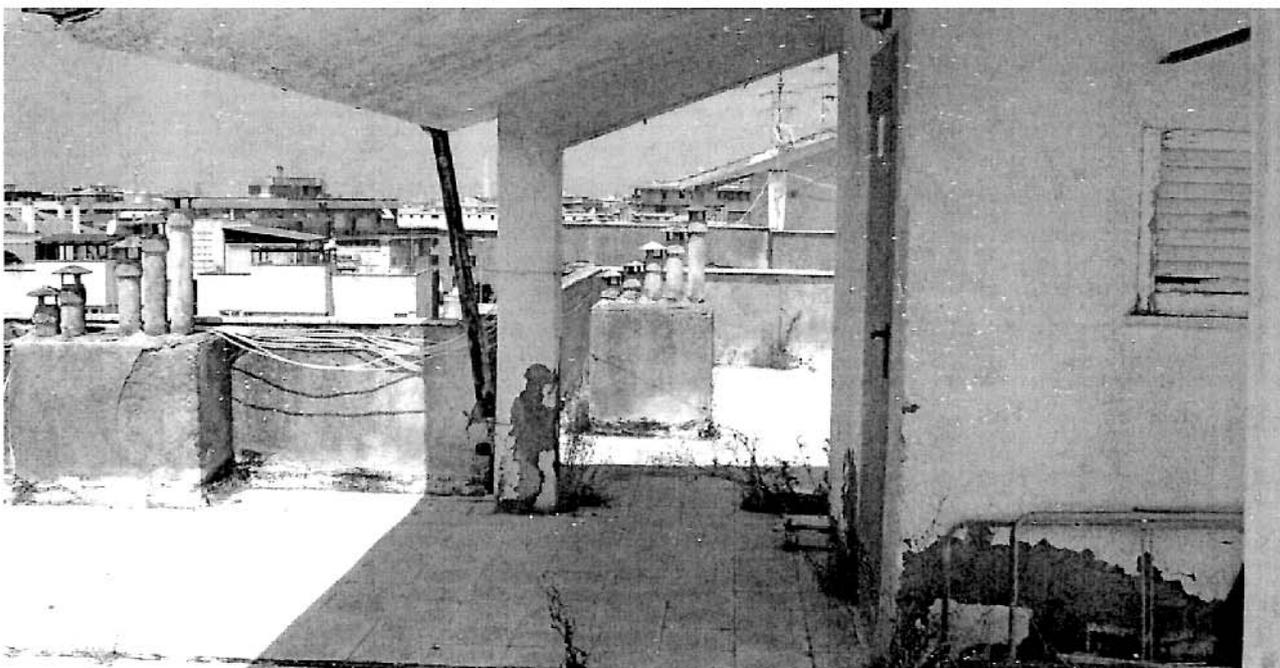


Foto 18



Foto 19

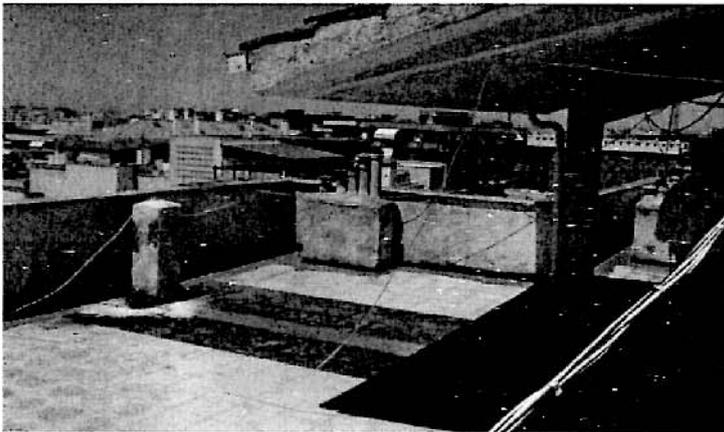


Foto 20



Foto 21

### **c. Struttura e finiture dell'unità immobiliare**

L'unità immobiliare è costituita da cucina, soggiorno, due camere da letto, un bagno, un disimpegno e un ripostiglio. L'alloggio, è dotato di due balconi (vds. *planimetria catastale* in allegato "B").

Le pavimentazioni sono in materiale vario: piastrelle in granagliato nel salone e nelle camere e piastrelle in ceramica per la cucina ed il bagno (allegato "A").

I tramezzi, intonacati e tinteggiati, appaiono in un mediocre stato di manutenzione.

Gli infissi interni sono in legno e gli esterni in PVC a doppio vetro (allegato "A").

La porta di ingresso è rinforzata (allegato "A").

### **d. Impianti tecnologici dell'edificio**

L'edificio è dotato degli impianti di seguito descritti:

- impianto elettrico con dispositivi di sezionamento e di protezione;
- impianto idrico-sanitario;
- impianto di riscaldamento centralizzato;
- impianto citofonico.

Non sono emerse in atti le certificazioni relative agli impianti.

### **e. Impianti tecnologici dell'unità immobiliare**

L'unità immobiliare è dotata degli impianti di seguito descritti:

- impianto elettrico dotato di dispositivi di sezionamento e di protezione;
- impianto idrico-sanitario;
- impianto citofonico;
- impianto di riscaldamento centralizzato attualmente non funzionante;
- impianto di produzione ACS autonomo con scaldabagno elettrico.

Non sono emerse in atti le certificazioni relative agli impianti.

### **f. Stato manutentivo dell'edificio**

In accordo con gli standard descrittivi concordati lo stato manutentivo dell'edificio complessivamente risulta essere scadente e si considera ai fini della valutazione ***pessimo***. Nel dettaglio, si riepiloga di seguito lo stato manutentivo dei singoli elementi costituenti l'edificio.

#### **(2) Prospetti esterni**

Si presentano in pessime condizioni di conservazione con vistosi distacchi del copriferro pressoché in tutte le solette dei balconi (vds foto 12), pertanto i paramenti risultano gravemente deteriorati in misura superiore al 10% della superficie complessiva della facciata.

**(2) Impianto elettrico comune (illuminazione delle scale e impianto citofonico)**

Si presenta in uno stato di manutenzione sufficiente, sebbene non è emersa in atti la certificazione di conformità alla normativa vigente.

**(3) Copertura**

Si presenta in pessime condizioni di conservazione e consente infiltrazioni.

**(4) Scale e gli androni comuni**

Sono in normali condizioni di manutenzione sebbene risultano evidenti distacchi di intonaco localizzati principalmente sull'ultimo livello del fabbricato. Ciò non di meno, dette porzioni deteriorate non risultano così diffuse da rendere necessaria la sostituzione di oltre il 30% delle relative superfici.

**(5) Impianto di riscaldamento**

Del tipo centralizzato, necessita di radicali interventi di manutenzione ed è in disuso da circa 3 anni.

L'impianto di ascensore è funzionante ed è conforme alla normativa vigente.

Nella tabella di seguito proposta sono riportati, a titolo riepilogativo, le situazioni sopra descritte:

<b>Tabella riepilogativa stato conservativo elementi costitutivi del Fabbricato dove è ubicata l'unità immobiliare</b>		
	<b>SCADENTE</b>	<b>NON SCADENTE</b>
<b>Prospetti esterni</b>	X	
<b>Impianto elettrico, citofonico/videocitofonico</b>	X	
<b>Copertura</b>	X	
<b>Scale, e parti comuni</b>		X
<b>Impianto di riscaldamento centralizzato</b>	X	
<b>Ascensore</b>		X

**g. Stato manutentivo dell'unità immobiliare**

L'unità immobiliare, che ha più di 40 anni, si presenta in un discreto stato di conservazione. In accordo con gli standard descrittivi concordati, lo stato manutentivo dell'unità immobiliare risulta complessivamente *mediocre*. Nel dettaglio, si riepiloga di seguito lo stato manutentivo dei singoli elementi costituenti l'unità immobiliare.

**(8) Pavimenti**

Si presentano in discrete condizioni e non necessitano della sostituzione di oltre il 30% delle superfici (**allegato "A"**).

**(9) Pareti e soffitti**

Seppure in alcune stanze i pavimenti e soffitti si presentano in buone condizioni, nel soggiorno si rileva un cospicuo distacco dell'intonaco dal soffitto; si evidenziano in altre

stanze alcune lesioni; queste informazioni messe a sistema con la considerazione che la copertura non assicura la tenuta alle infiltrazioni lasciano ipotizzare che tutto l'intonaco del soffitto è in condizioni pessime (**allegato "A"**).

**(10) Infissi interni**

Si presentano in discrete condizioni e non necessitano della sostituzione di oltre la metà della dotazione presente.

**(11) Infissi esterni**

Non hanno manifestato evidenti problemi di tenuta agli agenti atmosferici tali da rendere necessaria la sostituzione di oltre la metà della dotazione presente.

**(12) Impianto elettrico**

E' in uno stato di manutenzione sufficiente ma non è emersa in atti la certificazione di conformità alla normativa vigente.

**(13) Impianto idrico e sanitario**

E' in discrete condizioni e non richiede consistenti interventi di manutenzione straordinaria.

**(14) Impianto di riscaldamento**

E' del tipo centralizzato e non è in servizio da oltre tre anni; richiede, pertanto, la sostituzione di oltre la metà della dotazione presente.

Di seguito viene proposta una tabella riepilogativa dello stato conservativo relativo all'unità immobiliare in parola.

<b>Tabella riepilogativa stato conservativo elementi costitutivi dell'unità immobiliare</b>		
	<b>SCADENTE</b>	<b>NON SCADENTE</b>
<b>Pavimenti</b>		<b>X</b>
<b>Pareti e soffitti</b>	<b>X</b>	
<b>Infissi esterni</b>		<b>X</b>
<b>Infissi interni</b>		<b>X</b>
<b>Impianto elettrico</b>	<b>X</b>	
<b>Impianto idrico-sanitario e servizi igienici</b>		<b>X</b>
<b>Impianto di riscaldamento</b>	<b>X</b>	

**h. Servitù attive e passive**

Non sono emerse in atti documentazioni comprovanti l'esistenza di servitù.

#### 4. DATI CATASTALI

L'immobile risulta censito al Catasto Terreni e Catasto Fabbricati della provincia di ROMA – Comune di Civitavecchia come di seguito riportato.

FOGLIO	PART.	SUB.	Z.C.	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA
24	2116	522	3	A/2	3	5 VANI
24	2116	527				POSTO AUTO SCOPERTO

#### 5. INQUADRAMENTO URBANISTICO ED EVENTUALI VINCOLI

Per l'inquadramento urbanistico ed eventuali vincoli si rimanda al Piano Regolatore Generale di Civitavecchia ed al Ptp.

Di seguito si riporta uno stralcio del PRG dal quale si possono estrapolare alcuni estremi della normativa di riferimento.

“ **CAPO I PARTE GENERALE** - Art. 1 - In base all'art. 7 della legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, il Piano Regolatore Generale si applica a tutto il territorio comunale con le suddivisioni in zone, nei modi indicati nelle corrispondenti planimetrie in scala 1 : 10.000 e 1 : 4.000, allegati P2 e P4.....**CAPO II SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE** - Art. 5 - Il territorio comunale è diviso in zone come risulta dalle planimetrie in scala 1 : 10.000 e 1 : 4.000 - P2 e P4 - secondo le seguenti classificazioni:

*A) Zone residenziali*

- 1) agricole - tipo edilizio A;
- 2) di ampliamento e ristrutturazione edilizia – tipi edilizi: B - C - D - E - F - G - H;
- 3) di completamento delle zone urbanizzate U;
- 4) di ristrutturazione viaria ed edilizia delle zone urbanizzate R;

*B) Zone a destinazione particolare*

- 1) per attrezzature: aree di uso pubblico per i centri di quartiere - aree di uso pubblico per servizi generali;
- 2) speciali: zone industriali - portuali - ferroviarie militari - sportive - balneari – turistico-termali;
- 3) vincolate: "non edificandi" - verde pubblico – verde privato - rimboschimento - cimiteriale.

I fabbricati oggetto della stima ricadono nella categoria A – zone residenziali.”

## 6. CONSISTENZA (SUPERFICIE CONVENZIONALE)

La consistenza da considerare ai fini della valutazione tecnico-estimativa è determinata dalla somma della superficie catastale della singola unità immobiliare calcolata ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, e delle superfici di eventuali pertinenze, quali box auto e posti auto coperti e scoperti.

<b>Tabella riepilogativa consistenza</b>	
<b>Superficie catastale unità immobiliare (m<sup>2</sup>)</b>	<b>103 mq</b>
<b>Superficie catastale box di pertinenza dell'unità immobiliare (m<sup>2</sup>)</b>	//
<b>Superficie catastale posto auto coperto di pertinenza dell'unità immobiliare (m<sup>2</sup>)</b>	//
<b>Superficie catastale posto auto scoperto di pertinenza dell'unità immobiliare (m<sup>2</sup>)</b>	<b>12 mq</b>

## 7. SITUAZIONE LOCATIVA

Omissis

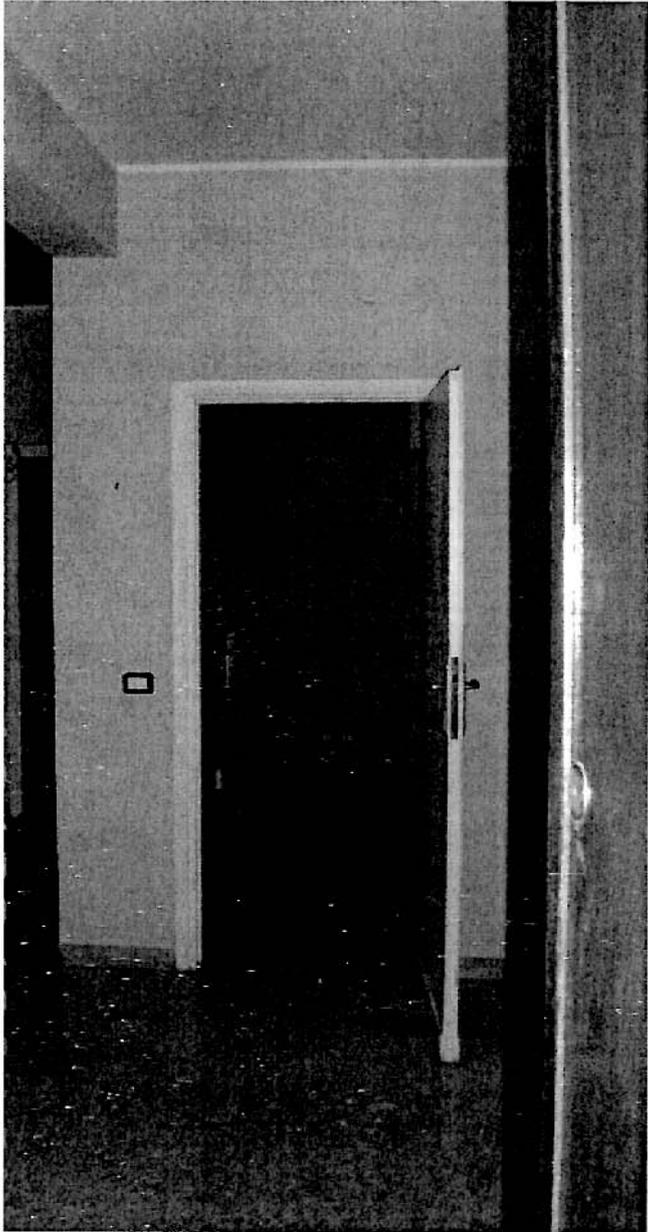


Foto A1 - Particolari della pavimentazione corridoio dell'alloggio

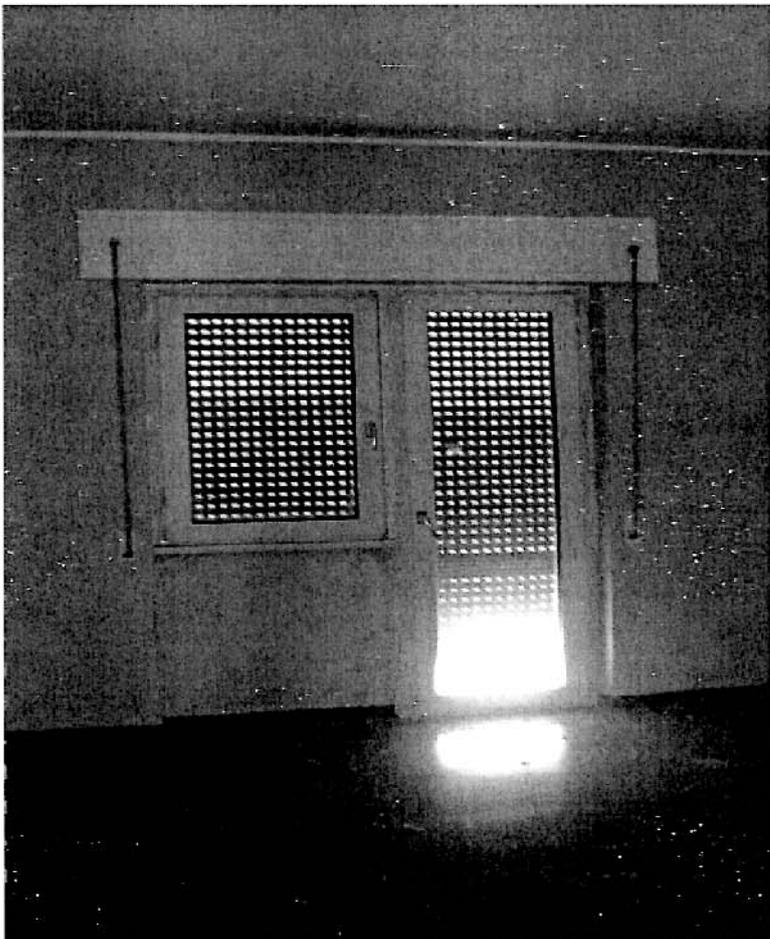
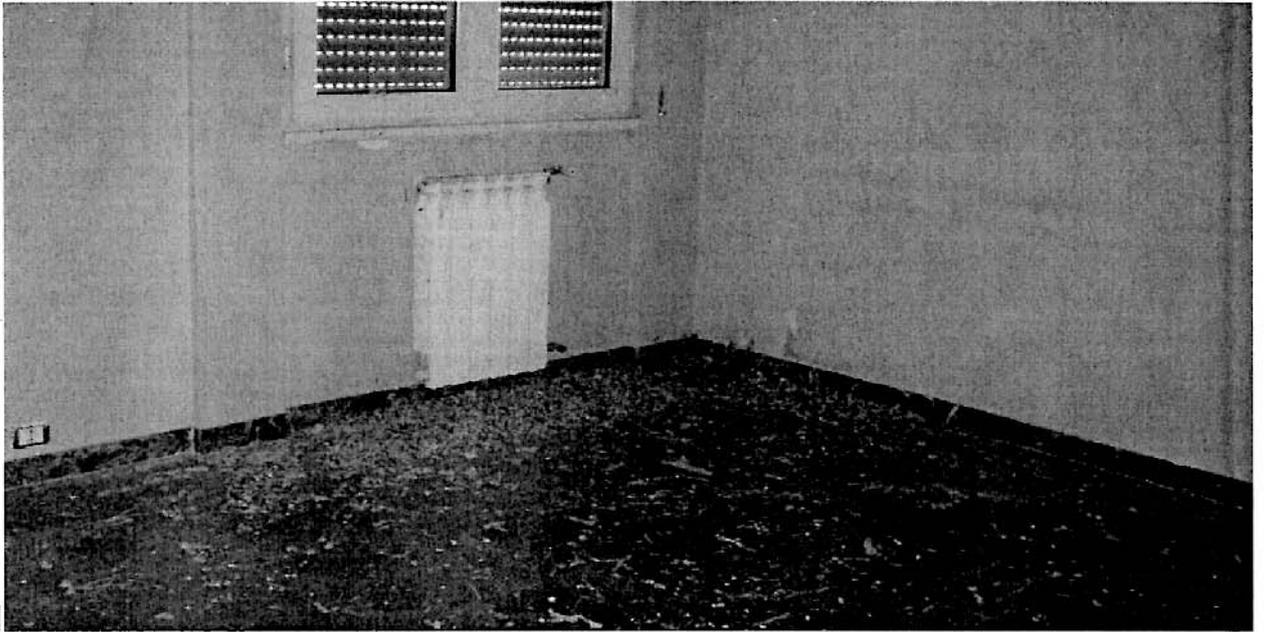


Foto A2 - Particolari della pavimentazione salone

Foto A3 - Particolare degli infissi camera

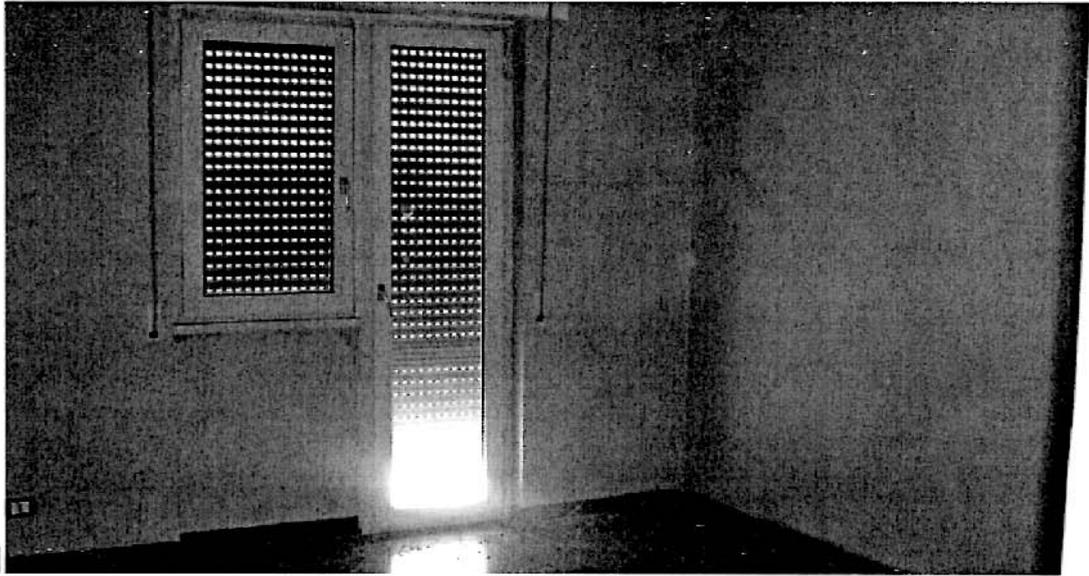
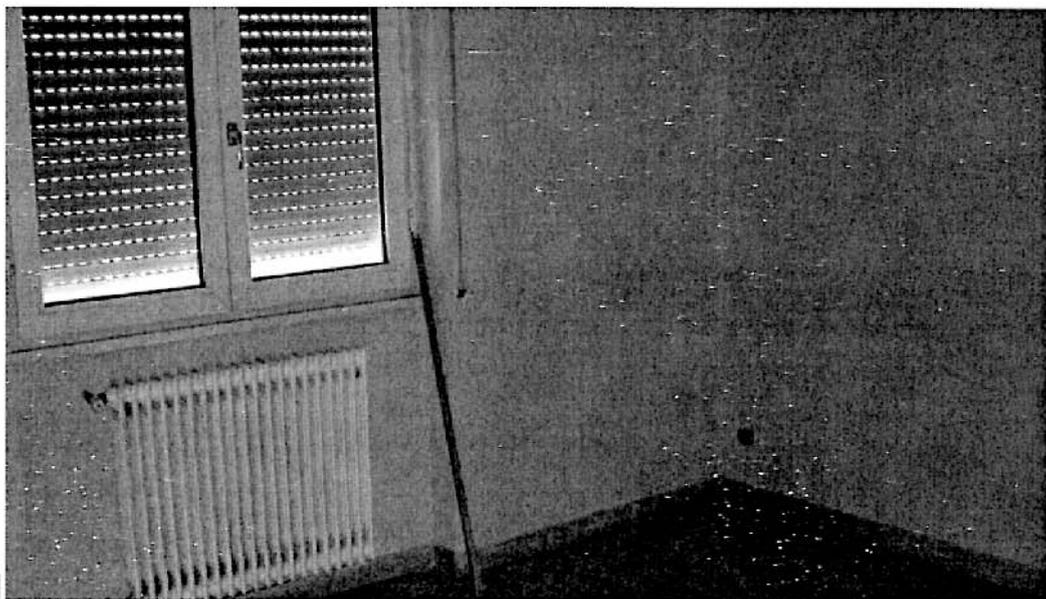


Foto A4 - Particolari della pavimentazione

Foto A5 - Particolare degli infissi



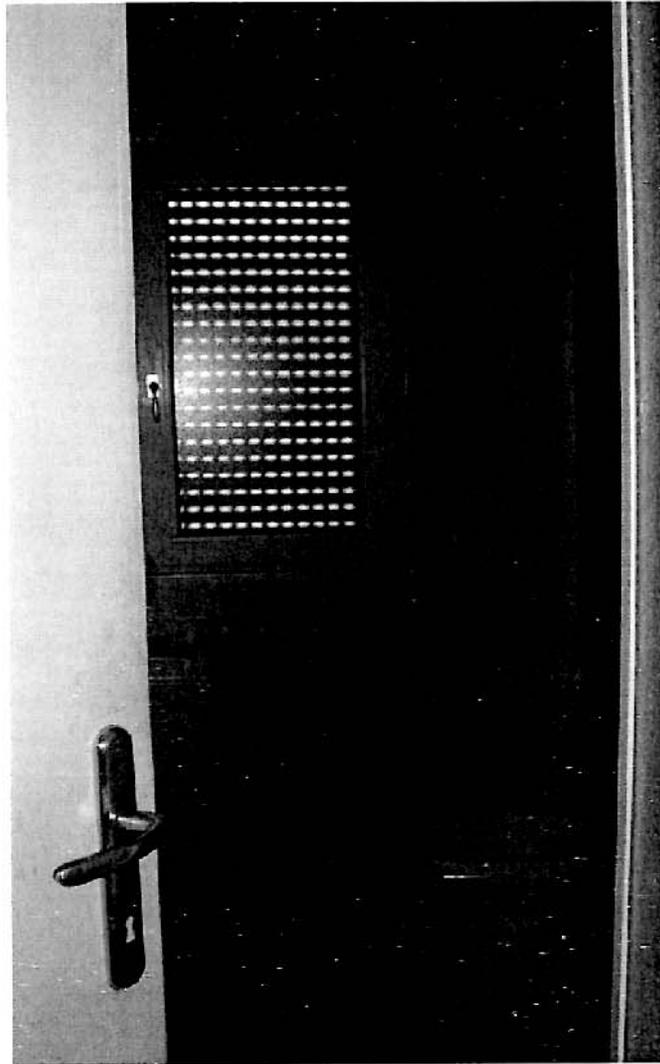


Foto A6 – Particolare bagno



Foto A7 – Particolare cucina

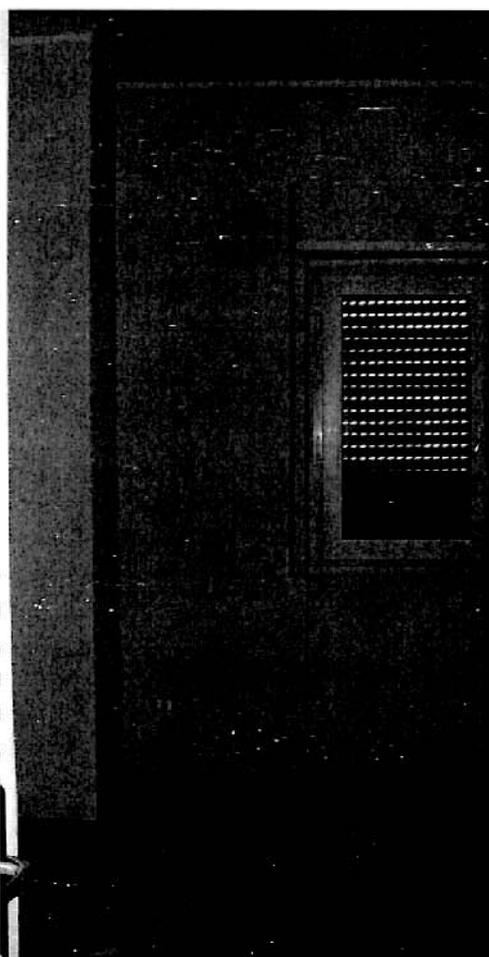
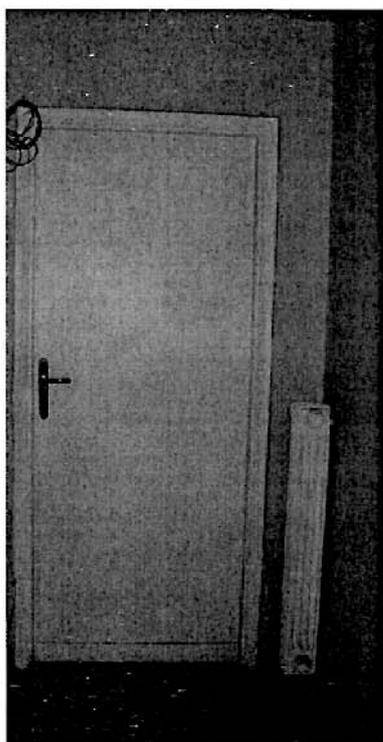


Foto A8 – Particolare infissi interni

Foto A9 – Particolare stanza con pavimentazione

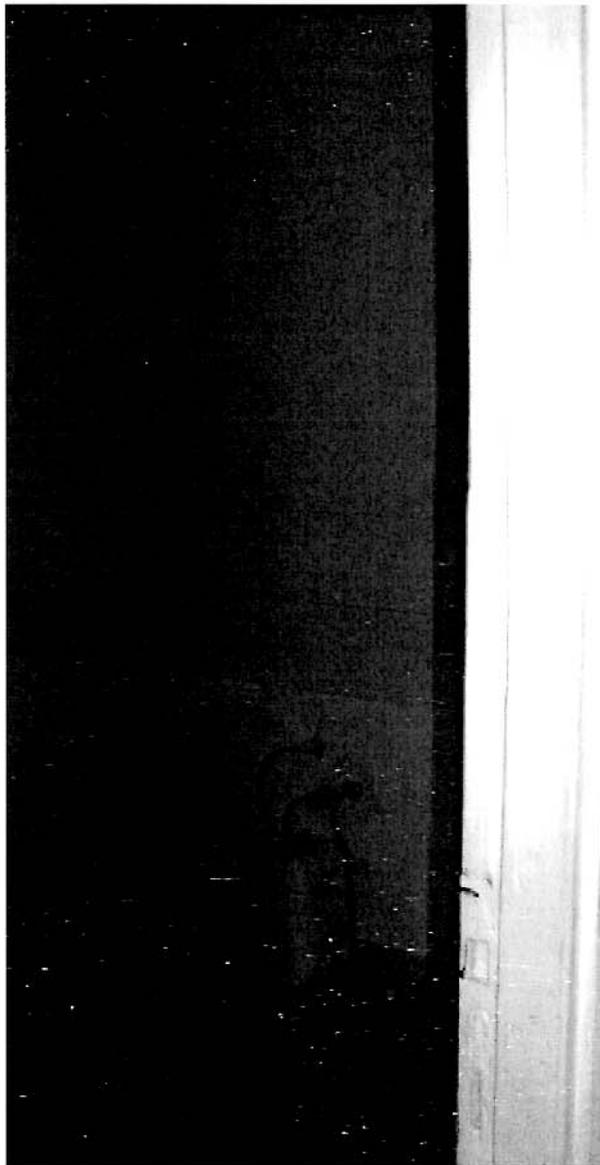


Foto A10 – Particolare pareti cucina

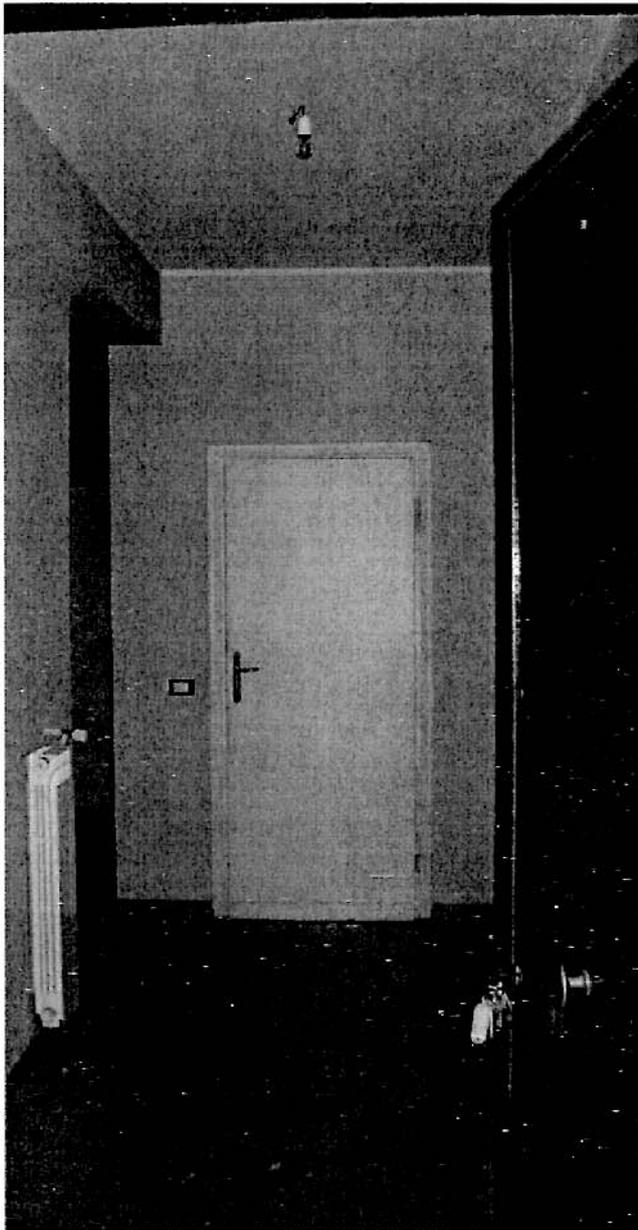


Foto A11 - Particolari della porta di ingresso e del ingresso dell'alloggio

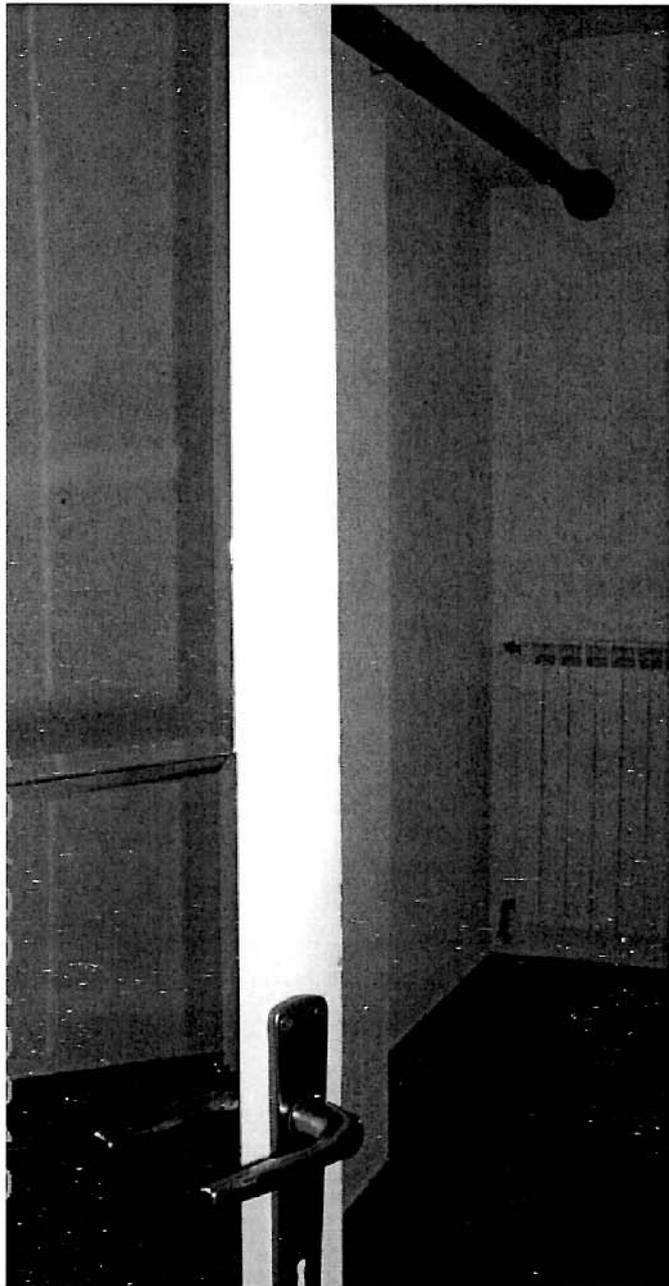


Foto A12 - Particolari della porta di ingresso salone